IITE (L'INFORME DE LA INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES)

1. DATES DE L'INFORME ITE

Data inspecció: 20/07/2015

Data emissió:

Data caducitat:

Article 8.5 del Decret 67/2015, de 5 de maig: "L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de 4 mesos, a comptar des de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Finalitzat aquest termini es produeix la seva caducitat."

2. IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI

Tipus de Via:	Carrer	Via: BON PASTOR	Núm.:5	Escala: 4	Bloc:
CP:	08021	Població: BARCELONA		Província:	BARCELONA
Ref. Cadastral:	8931613 DF2883B				

3. IDENTIFICACIÓ PROPIETAT

Règim jurídic de la propietat:	☑ Propietat horitzontal	☐ Propietat vertical	
Titular: CAATEEB . .		NIF/CIF: 41084828C	
Adreça: Carrer Bon Pastor, 5			
CP: 08021	Població: Barcelona	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 933933740	Tel. Mòbil: 932402060	Adreça electrònica (c/e):	sostenible@apabcn.cat
Representant: Josep Renart Closes		NIF/CIF: 41084828C	
Adreça: Carrer Bon Pastor, 5			
CP: 08021	Població: Barcelona	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 933933740	Tel. Mòbil: 932402060	Adreça electrònica (c/e):	sostenible@apabcn.cat

4. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR

Tècnic/a: Victoria Piera Fanlo		NIF/CIF: 41084828C	
Titulació:	Arquitecte/a Tècnic/a		
Col·legi Professional:	CAATEEB	Núm. Col·legiat/da: 8200	
Adreça: Carrer Bon Pastor, 5			
CP: 08021	Població: Barcelona	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 933933770	Tel. Mòbil: 932402060	Adreça electrònica (c/e):	sostenible@apabcn.cat
Tècnic/a: Manuel Segura Labanda		NIF/CIF: 41084832R	
Titulació:	Arquitecte/a Tècnic/a		
Col·legi Professional:	CAATEEB	Núm. Col·legiat/da: 8204	
Adreça: Carrer Bon Pastor, 5			
CP: 08021	Població: Barcelona	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 933933770	Tel. Mòbil: 932402060	Adreça electrònica (c/e):	sostenible@apabcn.cat
Tècnic/a: Jordi Marrot Ticó		NIF/CIF: 41084830E	
Titulació:	Arquitecte/a Tècnic/a		
Col·legi Professional:	CAATEEB	Núm. Col·legiat/da: 8202	
Adreça: Carrer Bon Pastor, 5			
CP: 08021	Població: Barcelona	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 933933770	Tel. Mòbil: 932402060	Adreça electrònica (c/e):	sostenible@apabcn.cat
Tècnic/a: Jaume Arbos Viu		NIF/CIF: 41084831T	
Titulació:	Arquitecte/a Tècnic/a		
Col·legi Professional:	CAATEEB	Núm. Col·legiat/da: 8203	
Adreça: Carrer Bon Pastor, 5			
CP: 08021	Població: Barcelona	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 933933770	Tel. Mòbil: 932402060	Adreça electrònica (c/e):	sostenible@apabcn.cat

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

5. DADES GENERALS DE L'EDIFICI (RELACIÓ DE NOMBRE D'ENTITATS)

Sup. de la parcel·la (m²): 637.0

Sup. Construïda de l'edifici (m²): 1298.0

Font informació superfícies:
- ☑ Cadastre
- ☐ Escriptura
- ☐ Altres

L'edifici és:
- ☐ Unifamiliar
- ☑ Plurifamiliar

Altura sobre rasant (m): 16.0

Núm. de plantes sobre rasant: 5

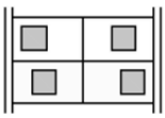
Núm. de plantes sota rasant: 0

PLANTA	EXISTENTS				INSPECCIONATS													
					Habitatges (indiqueu les portes visitades)								Locals				Pàrquing	TOTAL D'ENTITATS inspeccionades
	Habitatges	Locals	Pàrquing	**Total**	1	2							1	2				
Soterrami	0	0	1	1													x	1
Baixa	0	2	1	3									x	x			x	3
Principal	2	0	0	2	x													1
Primera	2	0	0	2	x	x												2
Segona	2	0	0	2	x	x												2
Tercera	2	0	0	2	x	x												2
Total	8	2	2	12														11

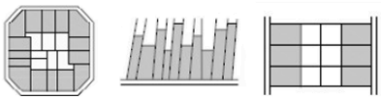
Any de construcció: 1860

Tipologia edificatòria: Implantació en parcel·la de l'edifici

☐ Edificació exempta/aïllada o aparellada en parcel·la/bloc obert:



☑ Edificació entre mitgeres/adossada/edificació en illa tancada:



Tipologia edificatòria: Nuclis de comunicació vertical en edificis residencials

Un sol nucli d'escales:
- ☐ Sense ascensor
- ☑ Amb 1 ascensor
- ☐ Amb 2 o més ascensors

Núm. mig d'habitatges per planta: 2

Dos o més nuclis de comunicació vertical:
- Núm. total d'escales:
- Núm. total de ascensors:
- Núm. total d'habitatges amb accés a través de més de 1 nucli:
- Núm. total d'habitatges sense accés a través d'ascensor:

Núm. mig d'habitatges per planta:

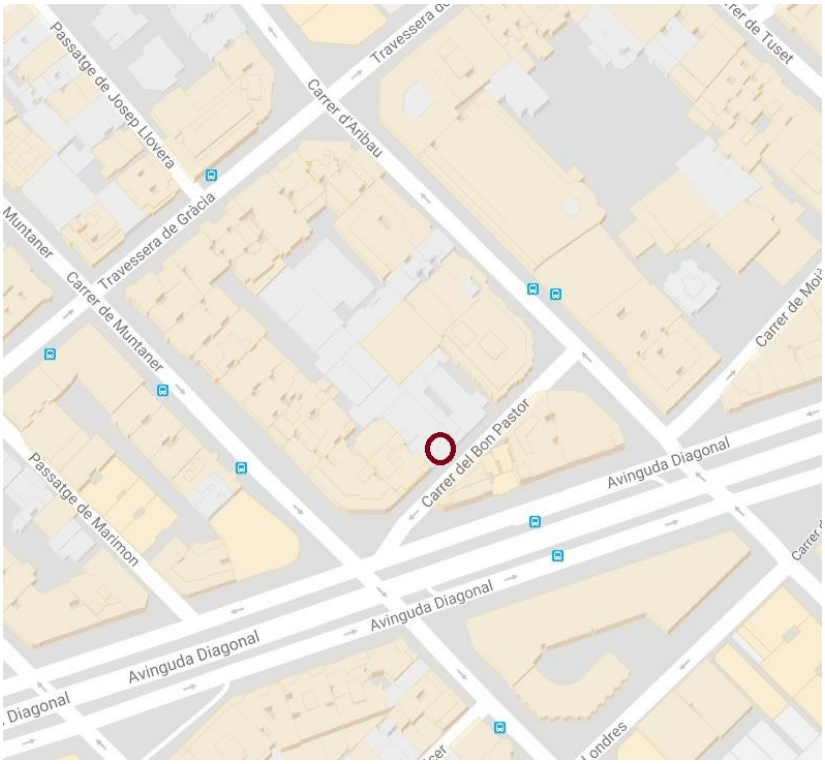
MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

Descripció de l'edifici

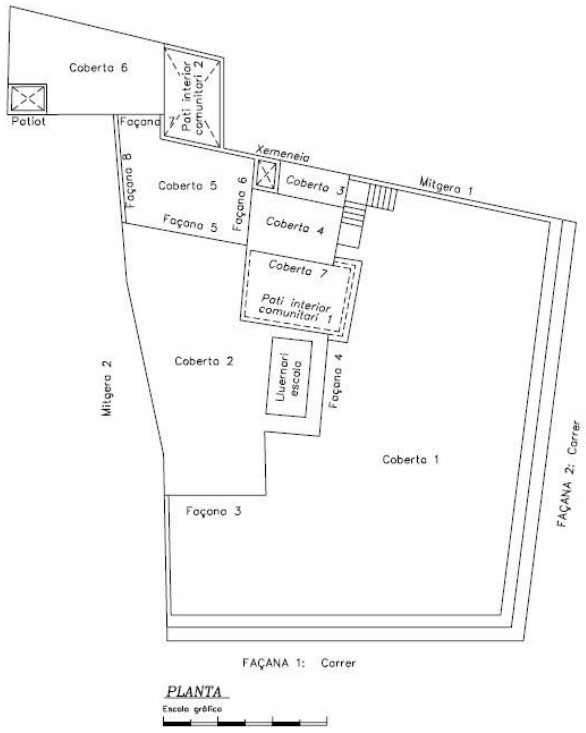
Descripció general de l'edifici: La finca objecte d'aquest informe és un edifici plurifamiliar entre mitgeres. Esta format per una planta baixa destinada a locals comercials, una planta principal amb un sol habitatge, tres plantes amb dos habitatges per planta i una planta quarta o coberta amb un habitatge (antic habitatge de la porteria).
De la documentació consultada l'edifici va ser construït a mitjans del segle XIX i segons figura en el cadastre l'any de construcció del edifici principal data de 1860. No obstant i tal i com s'ha pogut constatar en la visita de reconeixement de l'edifici, aquest edifici és fruit de nombroses intervencions realitzades al llarg de la seva historia que daten de diferents èpoques i estils arquitectònics, podent considerar-se una intervenció important la realitzada a mitjans de segle XIX.
La comunitat de propietaris de l'edifici va promoure l'any 2003, una intervenció de rehabilitació de la façana principal de l'edifici, la qual va ser projectada i dirigida per l'arquitecte tècnic Jordi Marrot i Ticó. L'any 2004 la comunitat de propietaris va promoure les obres de modificació de l'emplaçament de l'armari de comptadors de l'aigua ubicada en el vestíbul d'entrada, reubicant-lo en l'antiga porteria de la planta baixa de l'edifici. L'any 2012 s'ha rehabilitat l'escala interior comunitària, la qual ha estat dirigida per l'arquitecte tècnic Jordi Marrot i Ticó, amb número de visat ALH710. L'any 2012 s'ha impermeabilitzat la coberta amb un revestiment "in-situ", de resina de poliuretà, de color vermellós, reforçat amb una malla.
L'edifici està qualificat urbanísticament amb la clau, 12b, (zona en sol urbà en casc antic). Té un nivell de protecció C Béns urbanísticament protegits pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de la Ciutat de Barcelona. El número d'identificador en el catàleg del patrimoni arquitectònic és el 924.

Emplaçament i croquis de plantes i seccions

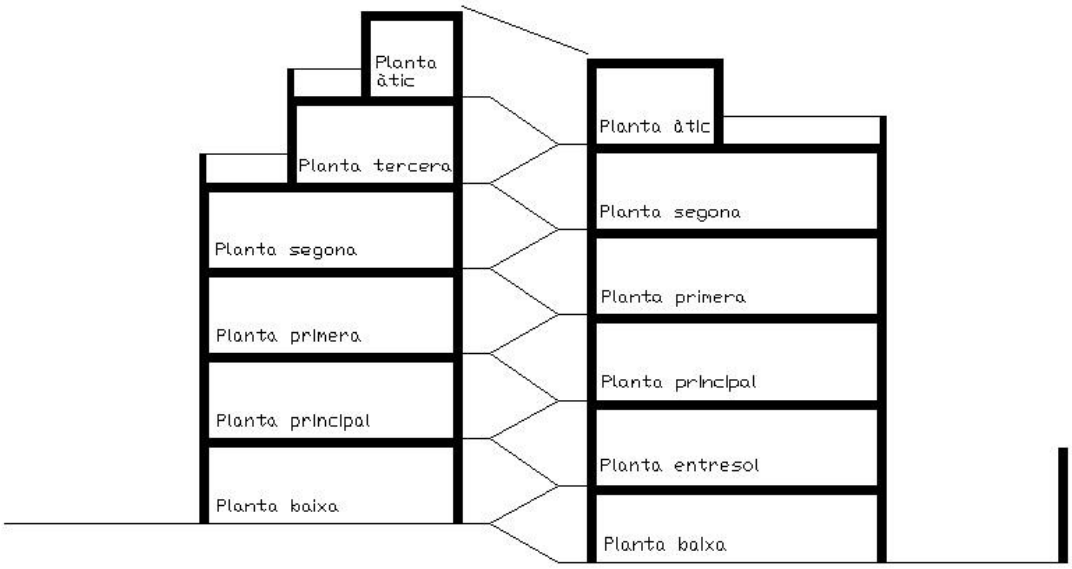


Emplaçament

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)



Planta



Secció

Descripció del sistema envolupant de l'edifici

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Façanes:

Descripció: L'edifici esta ubicat en cantonada i disposa de dues façanes al carrer, dues mitgeres i unes façanes reculades en la planta coberta.

La façana 1 dona al carrer Bon Pastor i la façana 2 al carrer Muntaner. Tenen una composició arquitectònica basada amb uns eixos verticals formats per unes grans obertures de finestres balconeres que son contraposats pels balcons i les impostes que marquen els diferents nivells dels sostres de cada planta. El balcó de la planta primera és corregut i la resta de balcons son individuals, els quals van decreixen en volada segons es va pujant en alçada.

La façana 4 a 8 estan ubicades en el coberta de l'edifici i reculades del pla de façana. Aquestes façanes es corresponent al tancament de l'antic habitatges de la porteria i cambra de dipòsits d'aigua.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Fotografies:

Façana 1

Façana 2

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Fotografies:

Façana 3

Façana 4

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Cobertes:

Descripció: L'edifici disposa de 2 cobertes. A la coberta 1 s'hi accedeix a traves d'una porta des del badalot d'escala.

La coberta 2, cobreix l'habitatge de la planta quarta i el badalot d'escala.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Fotografies:

Coberta 1

Coberta 2

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Patis:

Descripció: L'edifici disposa de dos patis interiors comunitaris.
El pati interior comunitari 1, és central i va des de la planta baixa fins a la coberta per on ventila. En aquest pati hi ha ubicat un ascensor, actualment en desús, que donava servei a la planta principal de l'edifici.

El pati interior comunitari 2, es un patiot lateral i va des de la planta principal fins a la coberta.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Fotografies:

Pati 1

Pati 1

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Fotografies:

Pati 2

Mitgeres:

Descripció: Les parets mitgeres son ceràmiques de maó massís de 15 cm de gruix.

La paret mitgera 1, està al descobert en la darrera planta. Aquesta paret mitgera està revestida amb un arrebossat sense pintar.

No s'ha observat problemes d'humitat de condensació en les dependències interiors de l'habitatge de la planta tercera.

La paret mitgera 2 és ceràmica, de maó massís de 15 cm de gruix.
Aquesta mitgera està confrontada amb la paret colindant de la finca veïna i per tant no està a la vista.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Fotografies:

Mitgera 1

Mitgera 2

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Sanitari/Solera:

Descripció: El paviment de la planta baixa en contacte amb el sol es una solera de formigó armat

Orientació de la façana principal de l'edifici

Sud existeixen obstacles que impedeixen la radiació en la Façana Sud? ☑ Si ☐ No

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

7. DESCRIPCIÓ NORMALITZADA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI A EFECTES ESTADÍSTICS

FONAMENTACIÓ	
Sistemes de contenció	☐ Mur de pedra ☐ Mur de fàbrica bloc ☐ Mur pantalla ☐ Mur de fàbrica de maó ☐ Mur formigó armat ☐ Es desconeix / Altre
Fonamentació superficial	☑ Sabates, rases i pous de paredat ☐ Sabata o Rases formigó ☐ Llosa ☐ Es desconeix / Altre
Fonamentació profunda	☐ Pilons ☐ Pantalles ☐ Es desconeix / Altres
Observacions:	No s'ha pogut observar la fonamentació per estar oculta en el subsòl. Per l'any de construcció i la tipologia constructiva de l'edifici es suposa una fonamentació amb sabates continues de pedra o paredat ceràmic. El paviment en contacte amb el terreny és una solera de formigó armat.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	**Parets de Càrrega** ☑ De pedra ☐ De formigó armat ☐ De tova ☐ De tàpia ☑ De fàbrica de maó ☐ De bloc ceràmic ☐ De bloc formigó ☐ Amb entramat de fusta	**Pilars** ☐ Maó ☐ Ferro colat ☐ Acer ☐ Formigó armat ☐ Altres	**Altres** ☐ Es desconeix ☐ Altre	
Estructura horitzontal Planta Tipus	**Estructura principal (bigues)** ☑ De fusta ☐ Metàl·liques ☐ De formigó armat	**Forjat (Elements secundaris, biguetes)** ☑ De fusta ☐ Metàl·lica ☐ De formigó armat ☐ De ceràmica armada ☐ Altres	**Forjat (Entrebigat)** ☐ Taulell ☑ Revoltó ☐ Revoltó ceràmic ☐ Revoltó de formigó ☐ Altres	**Altres** ☐ Forjat reticular ☐ Llosa formigó ☐ Es desconeix/Altre
Estructura horitzontal Terra. Planta en contacte amb Terreny	**Forjat** ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	**Forjat Sanitari** ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	**Altres** ☑ Solera ☐ Es desconeix/Altre	
Estructura de coberta	**Forjat horitzontal** ☐ Capa formació pendent ☑ Envanets + taulell **Forjat inclinat** ☐ Formigó armat ☐ Altre	**Encavallades, pòrtics** ☐ Bigues formigó armat + taulell ☐ Bigues metàl·lica + taulell ☐ Bigues fusta + taulell	**Altres** ☑ Taulell ceràmic ☐ Taulell fusta ☐ Xapa/Sandwich ☐ Es desconeix/Altre	
Escala	**Estructura** ☐ Fusta ☐ Metàl·lica ☑ Volta ceràmica ☐ Llosa armada ☐ Es desconeix/Altre			

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Observacions:	L'estructura vertical de l'edifici, és de parets de càrrega de maó massís de 15 cm de gruix en parets interiors, patis i escala i de 30cm a 45cm en la façana. Algunes de les parets de l'estructura interior estan estintolats en la planta principal. Els trams de parets entre plantes son de 3,50m en planta principal, 3,20 en planta primera, 2,90 en planta segona, 2,60 en planta tercera. Els sostres estan revestits amb fals sostres. L'estructura horitzontal és de bigues de fusta, de diferents llargades, intereixos i seccions, amb voltes de maó massís, reomplert de sinus i paviment de mosaic hidràulic. Hi ha crugies de diverses mesures, essent la més gran de 6,60m. S'ha observat que els fals sostres dels locals comercials nº2, nº3 i nº4, és un encanyissat que no té una resistència al foc RF-90. L'escala interior comunitaria és una escala de dos trams per planta i replà d'accés de 90 cm d'amplada a cada planta. Tot i seguir un mateix traçat les mesures de l'escala son diferents a cada planta. L'ull d'escala és de 20 cm d'amplada. Constructivament és una escala a la "catalana", amb dos voltes de maó massís, de 10cm de gruix. El paviment és de marbre blanc del país fins a la planta principal i de pedra artificial la resta. La barana és de barrots verticals de ferro fos. Els paraments estan formats per un sòcol estucat planxat en calent de color vermellós i un estirgit superior amb motius ornamentals. La resta del parament és un estucat llis. Les portes d'entrada als habitatges son de fusta esmaltada.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

TANCAMENTS VERTICALS i COBERTES

Façana principal

Acabat Vist en Façana Principal

- ☐ Paredat
- ☐ Carreus
- ☑ Fàbrica Maó
- ☐ Fàbrica bloc ceràmic
- ☐ Fàbrica bloc formigó
- ☐ Panell prefabricat formigó
- ☐ Panell metàl·lic/Sandwich
- ☐ Altres

Acabat Revestit en Façana Principal

- ☐ Arrebossat i pintat
- ☑ Estucat
- ☐ Morter monocapa
- ☐ Aplacat ceràmic
- ☐ Aplacat pedra
- ☐ Xapa metàl·lica
- ☐ Altres

Disposa de Cambra d'aire: ☐ Si ☑ No ☐ Es desconeix

Disposa d'Aïllament Tèrmic: ☐ Si ☑ No ☐ Es desconeix

Altres façanes, façanes a patis, i mitgeres

Acabat Vist en Altres Façanes

- ☐ Paredat
- ☐ de Carreus
- ☑ Fàbrica Maó
- ☐ Fàbrica bloc ceràmic
- ☐ Fàbrica bloc formigó
- ☐ Panell prefabricat formigó
- ☐ Panell metàl·lic/Sandwich
- ☐ Altres

Acabat Revist en Altres Façanes

- ☑ Arrebossat i pintat
- ☑ Estucat
- ☐ Morter monocapa
- ☐ Aplacat ceràmic
- ☐ Aplacat pedra
- ☐ Xapa metàl·lica
- ☐ Altres

Disposa de Cambra d'aire: ☐ Si ☑ No ☐ Es desconeix

Disposa d'Aïllament tèrmic: ☐ Si ☑ No ☐ Es desconeix

Fusteria i vidre en buits d'obra

Tipus de fusteria

- ☑ Fusta
- ☐ Acer
- ☑ Alumini
- ☐ PVC
- ☐ Altres

Tipus de vidre

- ☐ Simple
- ☑ Doble vidre
- ☐ Triple vidre
- ☐ Amb capa baix emissiu
- ☐ Amb capa de control solar
- ☐ Altres

Terrat / Coberta plana

- ☑ Transitable
- ☐ No transitable

Disposa d'aïllament tèrmic ☐ Si ☑ No ☐ Es desconeix

Disposa de làmina impermeabilitzant ☐ Si ☑ No ☐ Es desconeix

Coberta inclinada

- ☐ Teula àrab
- ☐ Teula plana o altra
- ☐ Teula ciment
- ☐ Xapa coure/zinc
- ☐ Fibrociment
- ☐ Asfàltica
- ☐ Xapa d'acer
- ☐ Pissarra
- ☐ Altres

Disposa d'aïllament tèrmic ☐ Si ☐ No ☐ Es desconeix

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Observacions:	Constructivament la façana de l'edifici és ceràmica de totxo massís de 30 i 45 cm d'amplada. El parament d'aquesta façana és un estucat lliscat que es va renovar totalment en la rehabilitació de l'any 2003, amb un pintat superficial amb una pintura al silicat, llevat dels brancals, llindes, lloses de balcó, permòdols, cantonada y parament de la planta baixa que és de pedra natural de Gres de Montjuich, revestida amb una veladura. Les baranes son totes de barrots verticals de ferro forjat, excepte la barana de la planta principal que és de barrots verticals de ferro fos. La fusteria exterior és de finestres balconeres abatibles de fusta, menys dos habitatges que son d'alumini. Totes les obertures disposen de persianes de llibret de fusta lacada. La cornisa és de pedra revestida superficialment amb rajola ceràmica amb goteró. Els espiralls estan tancats amb una malla metàl·lica La façana de tancament de l'habitatge de coberta està formada per una paret ceràmica de totxo massís de 15 cm de gruix revestida exteriorment amb un arrebossat sense pintar. En els paraments exteriors d'aquesta façana hi ha elements metàl·lics ancorats i oxidats sense cap mena d'ús aparent. La fusteria exterior son portes de acer galvanitzat. En aquesta façana hi ha una escala metàl·lica d'accés a la antiga cambra dels dipòsits d'aigua.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

INSTAL·LACIONS DE L'EDIFICI

Sanejament Sistema d'evacuació d'aigües residuals

☐ No disposa de Sistema d'evacuació d'aigües residuals

☑ Disposa de Sist. Evacuació a xarxa de clavegueram públic

☐ Disposa de Sist. Evacuació propi (fossa sèptica, etc.)

Baixants

☑ Baixants vistos
☑ Baixants encastats
☐ Altres

Col.lectors

☐ Col·lectors vistos
☑ Col·lectors soterrats
☐ Altres

Materials baixants

☐ Ceràmic ☑ PVC
☐ Fibrociment ☐ Es desconeix/Altres

Materials col·lectors

☐ Formigó ☐ Fibrociment
☑ Ceràmic ☐ PVC
☐ Es desconeix/Altres

Subministrament d'aigua

☐ No disposa de Sistema de subministrament d'Aigua
☑ Disposa de connexió a Xarxa de subministrament d'aigua
☑ Directe ☐ Per aforament
☐ Disposa de Captació pròpia (pou, bomba, etc)

Comptadors

☐ Comptador únic per a tot l'edifici
☐ Comptadors individuals per habitatge/local
☑ Comptadors individuals centralitzats

Material muntants

☐ Plom ☐ Ferro ☑ Coure ☐ Plàstic ☐ Altres

Instal·lació elèctrica

L'edifici disposa (instal·lació elèctrica elements comuns)

☑ Caixa General de Protecció (CGP)
☐ Fusible a l'inici de les derivacions individuals a habitatges o locals
☑ Quadre Comandament i Protecció (QCP)
☑ Interruptor Control Potència (ICP)
☑ Interruptor Diferencial (ID)
☑ Interruptor Automàtic a l'inici dels circuits de serveis comuns (PIA)
☐ Altres

Comptadors

☐ Comptador únic per a tot l'edifici
☐ Comptadors individuals per habitatge/local
☑ Comptadors individuals centralitzats

Calefacció

☑ Es disposa de sistema de Calefacció

☐ Es disposa de sistema de Calefacció Col·lectiva/Central
☐ Caldera comunitària
☐ Bomba de calor
☐ Altre

☐ GLP ☐ Electricitat
☐ Gasoil ☐ Llenya/biomassa
☐ Gas Natural ☐ Altres

En cas contrari, indicar:

% d'habitatges/locals disposen de sistemes individuals de Calefacció:

% habitatges amb Caldera (Gas canalitzat):
Indicant: ☐ Propà ☐ Gas Natural

% d'habitatges amb Caldera Gasoil:

% d'habitatges amb Calefacció elèctrica:
Indicant: ☐ Bomba de Calor
☐ Radiadors

% amb Altres:

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Aigua Calenta Sanitària (ACS)	☑ L'edifici disposa de sistema d'ACS ☐ L'edifici disposa de sistema d'ACS Central **Combustible per a producció ACS** ☐ GLP ☐ Electricitat ☐ Gasoil ☐ Llenya/biomassa ☐ Gas Natural ☐ Altres ☐ L'edifici disposa de captadors solars per a la producció d' ACS	En cas contrari, indicar: % d'habitatges/locals disposen de sistemes individuals de producció d'ACS: **100.0%** % habitatges amb Escalfadors(Gas canalitzat): **0.0%** Indicant: ☐ Propà ☐ Gas Natural 1% habitatges amb Escalfadors(Gas embotellat): **0.0%** Indicant: ☐ Propà ☐ Butà % habitatges amb Escalfadors elèctrics: **0.0%** % amb Altres: **0.0%**
Gas canalitzat per a instal·lacions domèstiques	☑ L'edifici disposa d'escomesa a xarxa de distribució canalitzada de gas per a ús domèstic % d'habitatges/locals que disposen d'escomesa a xarxa de distribució canalitzada de gas per a ús domèstic: **30.0%**	**Combustible** ☐ Propà ☑ Gas Natural **Comptadors** ☑ Comptadors individuals per habitatge/local ☐ Comptadors individuals centralitzats
Refrigeració	☑ L'edifici disposa de sistema de Refrigeració ☐ L'edifici disposa de sistema col·lectiu de Refrigeració ☐ Amb torre de refredament ☐ Sense torre de refredament	En cas contrari, indicar: % d'habitatges/locals disposen de sistemes individuals de refrigeració (aire condicionat): **80.0%** Núm. aparells d'aire condicionat vistos en façanes: **0**
Ventilació i renovació d'aire	☑ L'edifici disposa de sistema de ventilació per a les cambres humides (banys i cuines) dels habitatges **Tipus de sistemes** ☑ Finestres ☐ Pati d'instal·lacions ☐ Shunts ☐ Altres ☐ Existeixen locals o habitatges on les cambres humides no tinguin cap dels sistemes anteriors de ventilació	**Els aparcaments disposen de sistemes de ventilació** ☐ Mecànica ☑ Natural ☐ Híbrida
Protecció Contra Incendis	☐ L'edifici disposa de sistema de protecció contra incendis **L'edifici disposa de:** ☐ Un sistema de detecció d'incendis ☐ Hidratants exteriors ☐ Un sistema d'alarma ☐ Columna seca ☐ Extintors Mòbils ☐ Boca d'incendis equipada	
Protecció Contra el Llamp	☐ L'edifici disposa de sistema de protecció contra el llamp **L'edifici disposa de:** ☐ Parallamps de puntes ☐ Un dispositiu de protecció contra sobretensions transitòries ☐ Parallamps Faraday ☐ Xarxa de terra ☐ Parallamps amb sistemes actius (ionitzants) ☐ Altre tipus de parallamps	
Instal·lacions de Comunicacions ICT	☑ L'edifici disposa d'Instal·lacions de comunicacions ICT **L'edifici disposa de:** ☑ Antena per a recepció de TDT ☐ Accés de telecomunicacions per cable ☐ Antena per a recepció de TV Satèl·lit ☐ Accés de fibra òptica ☐ Accés de parells de coure ☐ Accés sense fils ☐ Altres instal·lacions d'ICT	

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Instal·lació d'ascensor	L'edifici disposa d'ascensor comunitari: ☑ Si ☐ No **Dimensions de la cabina** Profunditat: **110.0** Amplada: **150.0** Ubicació:
Observacions:	La instal·lació d'aigua és directa de companyia amb un armari de comptadors electrònics emplaçat en l'antiga porteria, ubicada en la planta baixa de l'edifici. La clau de pas general està ubicada en un pericó ubicat en el paviment del vestíbul de l'escala, al costat de la porta d'entrada general. La instal·lació elèctrica comunitària (instal.lació de distribució elèctrica i il·luminació de l'escala), és de nova construcció, havent-se realitzat l' any 2012 en les obres de rehabilitació projectades i dirigides per l'arquitecte tècnic, Jordi Marrrot i Ticó, amb numero de visat col·legial ALH710. S'ha observat cables solts i sense protecció en les il·luminaries fixades en l'encanyissat del fals sostre del local comercial, nº4. Els habitatges 1r-1ª, 1r-2ª, 2n-1ª, 2n-2ª i 3r-1ª disposen de subministrament de gas natural. En el dia de la inspecció s'ha observat que els habitatges 1r-1ª i 2n-1ª tenen instal·lat una caldera de gas atmosfèrica en la cuina i que aquestes cuines no disposen de la ventilació corresponent a l'exterior. Una de les calderes ha de passar la pròxima revisió l'any 2016 i l'altra no es pot observar perquè no disposa d'etiqueta d'inspecció. La bateria de comptadors de gas està instal.lada en un armari ubicat dins de l'antiga porteria ubicada en el vestíbul d'entrada a l' edifici. En la finca hi ha ubicat un ascensor en el pati interior comunitari 1, que dona servei a l'habitatge de la planta principal. Aquest ascensor està actualment fora de servei.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

FOTOGRAFIA DE LA BATERIA DE COMPTADORS D'AIGUA

AA_COMPTADORS

FOTOGRAFIA DEL QUADRE GENERAL DE COMANDAMENT I PROTECCIÓ DE LA INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA COMUNITÀRIA (Recull de mecanismes de seguretat existents)

IE_QCP

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

8. RELACIÓ I QUALIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES DETECTADES

ESTRUCTURA HORITZONTAL		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Altres deficiències en l'estructura horitzontal		X		

Tipus: Altres deficiències en l'estructura horitzontal

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Ruptura per flexió de les bigues de fusta del pany del sostre del local nº4 de la planta baixa. Aquestes bigues són de secció rectangular, de 12 cm d'amplada i 20 cm d'alçada, col.locades amb un intereix de 55 cm i que cobreixen una llum lliure de 6 metres.

El tauler del sostre esta format per un encadellat de fusta i maons ceràmics. Agunes llates del sostre estan en mal estat de conservació.

La ruptura ha estat provocada per una sobrecarrega puntual del sostre mitjançant unes estanteries metàl.liques amb una càrrega estimada de 4kn/m2

Ruptura biga 1

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Ruptura biga 2 i 3

Deficiència: ☐ Molt Greu ☑ Greu ☐ Important ☐ Lleu

Les mesures cautelars han estat executades? ☑ Si ☐ No

Nom del Tècnic responsable de les mesures cautelars executades: Jordi Marrot i Ticó

Titulació: Arquitecte/a Tècnic/a

Observacions: (Art 9.2, en els casos de deficiències greus o molt greus s'haurà d'indicar el termini orientatiu per esmenar les deficiències)

Cal realitzar la reparació d'aquesta deficiència de forma immediata.

ACABATS DE FAÇANA		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Bombaments, degradació, erosió dels materials i/o risc de despreniment de l'arrebossat de façanes				X
	Altres deficiències en els acabats de façana				X

Tipus: Bombaments, degradació, erosió dels materials i/o risc de despreniment de l'arrebossat de façanes

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Arrebossat bufat, desvinculat i després del suport per manca de conservació i manteniment del revestiment del patiot interior comunitari.

Es tracta d'una deficiència de revestiments i acabats.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Arrebosat patiot

Deficiència: ☐ Molt Greu ☐ Greu ☐ Important ☑ Lleu

Observacions:

Segons els representants de la comunitat de propietaris, el patiot està mancomunat amb la finca veïna i dos dels quatre paraments corresponent a cadascuna de les finques. S'ha observat en el dia de la visita que hi ha finestres d'ambdos edificis que ventilen a traves del patiot i que hi ha un baixant d'aigües pluvials de fibrociment de la finca colindant.

Tipus: Altres deficiències en els acabats de façana

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Els paraments de la façana de la coberta estan revestits amb un arrebossat sense pintar. Hi ha elements metàl.lics oxidats ancorats en el parament sense ús aparent.

En algun petit tram s'ha després les peces de coronament superior, formant regalims en la superfície de l'arrebossat.

Es tracta d'una deficiència de revestiments i acabats.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Revestiment de la façana de coberta

Arrebossat de la façana de coberta

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

Elements metàl.lics

Deficiència: ☐ Molt Greu ☐ Greu ☐ Important ☑ Lleu

Observacions:

La façana de la coberta està enretirada del pla de la façana i no es visible des de la via pública

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

9. AVALUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar millores i ajustos raonables per a satisfer-les.

El Tècnic/a competent a sota signant valora que:

☐ **L'EDIFICI SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT**
☑ **L'EDIFICI NO SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT**

1. DEFICIÈNCIES SEGONS CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICI

☐ ACCESSIBILITAT EXTERIOR
☑ ACCESSIBILITAT ENTRE PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN LES PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN PLACES D'APARCAMENT
☐ ACCESSIBILITAT EN ALTRES ESPAIS D'ÚS COMUNITARI

2. BREU DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA D'ACCESSIBILITAT EXISTENT

L'itinerari d'accés als habitatges no es practicable. Hi ha un graó amb una alçada de 20 cm en el portal d'entrada.

En la finca hi ha una ascensor fora de servei que donava servei a l'habitatge de la planta principal. Es pot utilitzar la mateixa ubicació per a instal·lar un ascensor que doni servei a la resta de plantes de l'edifici.

3. AJUSTOS RAONABLES PER ASSOLIR L'ACCESSIBILITAT **(descripció mesures i costos estimats)**

Cal realitzar una rampa d'accés en el portal d'entrada a l'edifici per a salvar els 20 cm de desnivell existents i instal·lar un ascensor en el mateix buit d'escala on hi ha l'ascensor actual que donava servei a la planta principal de l'edifici.

El cost econòmic aproximat de la intervenció proposada és de 60.000€.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

10. RECOMANACIONS TÈCNIQUES PER A LA MILLORA DE LA SOSTENIBILITAT I L'ECOEFICIÈNCIA DE L'EDIFICI

☑ Existència del Certificat d'Eficiència Energètica de l'edifici

Registre Etiqueta: 0915201DF3801F0000TD Data validesa: 20/06/2013

Recomanacions tècniques, desglossades per millores, per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoeficiència de l'edifici
Mesura 1. Descripció: Aïllament tèrmic de la coberta. La coberta es una terrat a la catalana, format per un tauler ceràmic que es recolça en unes bigues de fusta que formen la pendent del terrat una cambra d'aire que es ventila a través d'espiralls en la façana i un sostre de bigues de fusta i revolto ceràmic. La càmera d'aire permet la ventilació de la coberta i funciona correctament reduint l'impacte de les radiacions solars a l'estiu, però la manca d'aïllament del sostre fa que hi hagi moltes pèrdues tèrmiques. L'aïllament tèrmic del sostre dels habitatges de la planta coberta es pot realitzar per la part interior, mitjançant la instal·lació d'un fals sostre amb aïllament tèrmic o instal·lant l'aïllament tèrmic en la cambra entre els dos sostre ja que hi ha un accés i s'hi pot circular. La part més baixa de la cambra és de 50 cm d'alçada. El cost estimat de la intervenció és de 10.000€
Mesura 2. Descripció: Substitució de la fusteria. Les finestres originals de l'edifici son de fusta amb problemes d'estanquitat a l'aire. En dos habitatges han substituit les finestres per finestres d'alumini. Es proposa substituir les finestres existents de fusta per unes altres finestres de fusta amb vidre aïllant tèrmic. El cost estimat de la intervenció es de 32.000€.
Mesura 3. Descripció: Substitució la instal·lació de producció de ACS per una instal·lació solar tèrmica. L'edifici és una propietat vertical. Els habitatges estan en règim de lloguer. La producció d'aigua calenta sanitària es realitza mitjançant acumuladors elèctrics individuals. La mesura recomanada es substituir la instal·lació actual per una instal·lació solar tèrmica amb panells de captadors solars ubicats en el terrat. El cost econòmic estimat és de 22.000 €

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

11. RESUM ESTAT DE CONSERVACIÓ

La inspecció a realitzar és de caràcter visual, i respecte a aquells elements de l'edifici als que s'ha tingut accés. No forma part de la inspecció detectar possibles vicis ocults, ni preveure causes sobrevingudes. Els elements objecte d'inspecció són els que consten en aquest model d'informe. Quan les dades obtingudes en la inspecció visual no siguin prou per a valorar les deficiències detectades, el Tècnic/a encarregat de la inspecció haurà de proposar a la propietat de l'immoble, efectuar una diagnosis de l'element o elements constructius afectats, així com les probes que consideri necessàries.

11.1. LOCALITZACIÓ I QUALIFICACIÓ DE CADASCUNA DE LES DEFICIÈNCIES (Transcripció automàtica de les deficiències relacionades en l'apartat 8)

	LOCALITZACIÓ		MG Molt Greu	G Greu	I Important	LL Lleu	SD Sense Def.
ESTRUCTURES	**Fonamentació**	☐ Mesures cautelars executades					X
	Estructura vertical	☐ Mesures cautelars executades					X
	Estructura horitzontal	☑ Mesures cautelars executades		X			
	Estructura de coberta	☐ Mesures cautelars executades					X
	Estructura d'escales	☐ Mesures cautelars executades					X
ENVOLUPANT	**Tancaments verticals: Façanes, mitgeres i forats**	☐ Mesures cautelars executades					X
	Acabats de façana	☐ Mesures cautelars executades				X	
	Fusteria exterior i envidrament	☐ Mesures cautelars executades					X
	Elements adossats a façana	☐ Mesures cautelars executades					X
	Altres elements de façana	☐ Mesures cautelars executades					X
	Terrats i cobertes planes	☐ Mesures cautelars executades					X
	Cobertes inclinades	☐ ----------	--	--	--	--	--
INSTAL·LACIONS	**Instal·lació d'aigua**	☐ Mesures cautelars executades					X
	Instal·lació d'electricitat	☐ Mesures cautelars executades					X
	Instal·lació de sanejament	☐ Mesures cautelars executades					X
	Instal·lació de gas	☐ Mesures cautelars executades					X
	Instal·lació d'ascensor	☐ Mesures cautelars executades					X
	Altres instal·lacions	☐ Mesures cautelars executades					X
ALTRES	**Altres deficiències en altres subsistemes constructius**	☐ ----------	--	--	--	--	--

11.2. PERIODICITAT DE L'INFORME DE VERIFICACIÓ DE L'ESTAT DE LES DEFICIÈNCIES

La vigència del Certificat d'Aptitud queda condicionada a que s'efectuï una visita tècnica que inclogui la visita d'un tècnic competent a l'edifici, tal com prescriu l'article 14 del Decret 67 de 5 de maig, per a l'elaboració d'un Informe de verificació on faci constar l'estat de manteniment de les deficiències detectades amb les següents periodicitats:

Deficiències Greus o Molt Greus amb les mesures cautelars executades: verificació cada 3 mesos

Dates programades per a l'elaboració de l'informe de verificació de les deficiències Greus o Molt Greus amb les mesures cautelars executades

1ª:	2ª:	3ª:	4ª:	5ª:	6ª:	7ª:	8ª:
9ª:	10ª:	11ª:					

11.3. RECOMANACIONS NECESSÀRIES PER A UN CORRECTE MANTENIMENT I CONSERVACIÓ

ESTRUCTURA Cal que un tècnic de capçalera faci 1 inspecció si s'observen esquerdes o altres anomalies en l'estructura quan aquestes apareguin.
FAÇANA Cal que es pinti en un període entre els 5 i els 9 anys. Cal que un tècnic de capçalera faci una inspecció tècnica si s'observen esquerdes, desvinculacions, humitats o altres anomalies en la façana.
BARANES I FUSTERIA Cal que es netegi els forats de desguàs de fusteria un cop a l'any i setmanalment els vidres i la perfileria de la fusteria i que es pinti les baranes i elements metàl•lics cada 2-4 anys.
COBERTA Cal que un tècnic de capçalera faci una inspecció si s'observen humitats quan aquestes apareguin. Cal que es segelli les juntes del terrat cada 4 anys i substituir la lamina impermeabilitzant cada 10 anys.
GAS Cal fer la revisió de la instal•lació fixa de gas butà o la inspecció de gas natural cada 5 anys. Cal tancar les claus de pas i avisar a la companyia subministradora si es nota olor a gas.
ELECTRICITAT Cal desconnectar l'ICPM quan es detecti anomalies de funcionament de la instal•lació.
DESGUASSOS Cal que un operari especialitzat faci la reparació immediata quan es detecti alguna fuita.
ASCENSOR Cal realitzar el manteniment mensualment i 1 inspecció cada 4 anys per a ascensors instal•lats en edificis de més de 20 habitatges o de més de 4 plantes de recorregut i cada 6 anys per la resta d'edificis residencials.
XARXA D'AIGUA Cal que es substitueixi les juntes de les aixetes dels aparells quan sigui necessària i la reparació immediata si es produeix alguna fuita.
CALEFACCIÓ Cal ventilar diàriament l'habitatge entre 15 i 20 minuts. Cal que fer 1 inspecció de manteniment de la caldera de calefacció cada 2 anys.
CLIMATITZACIÓ Cal que es faci la neteja de filtres dels aparells 1 cop a l'any.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)

EXTINTORS Cal encarregar a una empresa de manteniment d'extintors la verificació anual de l'aparell, l'estat de carrega, pes i pressió dels extintors de pols i el retimbrat dels aparell cada 5 anys.

11.4. VALORACIÓ FINAL DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI (A efectes del Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, per el que es regula el Pla Estatal de foment de lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes 2013-2016

☐ **FAVORABLE**

☑ **DESFAVORABLE**

Nota: Aquesta valoració de l'estat de conservació de l'edifici es subscrita pel Tècnic/a competent en base a les deficiències detectades i relacionades a l'apartat 1 de la part I d'aquest informe, durant una inspecció de caràcter visual, i respecte d'aquells elements de l'edifici als que ha tingut accés. S'assigna de forma automàtica com a FAVORABLE si no es detecten deficiències o aquestes són LLEUS. S'assigna de forma automàtica com a DESFAVORABLE la resta de casos.

Observacions:

La valoració final de l'estat de conservació s'ha realitzat de forma automàtica per l'eina telemàtica habilitada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a efectes del Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, er el que es regula el Pla Estatal de foment de lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes 2013-2016.

Aquesta valoració automàtica és desfavorable per als edificis en els quals existeixen deficiències qualificades com a importants, greus o molt greus.

MODEL INFORME HOMOLOGAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (RE-838)